

Ihr schönes Zuhause mit Garten und Pool in Brunn am Gebirge | Z?LLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 22786

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	52,97 m ²
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Brunn am Gebirge – Charmant, gepflegt und modernisiert

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Brunn am Gebirge**, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der durch seine ruhige Lage und die Nähe zu Wien besticht. Dieses Haus vereint großzügigen Wohnraum, eine exzellente Ausstattung und zahlreiche Modernisierungen, die es zu einer Wohlfühloase machen – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein charmantes Zuhause suchen.

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 100,87 m², bestens aufgeteilt auf 4 geräumige Zimmer
- **Kellerfläche:** 53 m², viel Platz für Homeoffice und Stauraum
- **Gartenfläche:** 330 m² Grundfläche, viel Platz für Freizeit & Spass im Grünen
- **Außenbereich:** Großzügiger Garten mit Terrasse und Grünblick – Ihre persönliche Oase der Ruhe
- **Direkter Zugang zum Garten über die Straße:** Praktisch für Gartenarbeiten und Freizeitaktivitäten, ohne das Haus zu verschmutzen
- **Sanierungen:** Umfangreiche Modernisierungen zwischen **2014 und 2017** sowie laufende Kellerarbeiten (Details unten)
- **Parkmöglichkeiten:** 2 private Stellplätze und ausreichend Besucherparkplätze vor dem Haus
- **Kaufpreis:** € 440.000 – ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis

Sanierungen und Modernisierungen (2014–2017)

Das Haus wurde umfassend modernisiert und bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und energieeffizienter Technik:

- **Heizung:** Gasetagenheizung für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung
- **Warmwasseraufbereitung:** Umweltfreundlich und energieeffizient mit einer **Luftwärmepumpe**
- **Stiege:** Neu gestaltet im modernen Design
- **Fenster:** Hochwertige **3-fach verglaste Fenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- **Sicherheitstüre:** Einbau einer modernen, einbruchsicheren Türe
- **Außenrollläden:** Elektrische Außenrollläden für Sonnenschutz und Komfort
- **Klimaanlage:** Neue Klimageräte für ein angenehmes Raumklima
- **Küche:** Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- **Kamin im Wohnzimmer:** Für gemütliche Abende und zusätzliche Wärmequelle
- **Badezimmer:** Modernisierung mit stilvollen Fliesen und hochwertigen Armaturen
- **Fußböden im Obergeschoss:** Verlegung hochwertiger neuer Böden
- **Schrankraum:** Einrichtung eines praktischen und modernen Ankleidezimmers
- **Innentüren:** Austausch sämtlicher Türen für ein modernes Erscheinungsbild

- **Dachbodendämmung:** Optimierung der Wärmedämmung für eine höhere Energieeffizienz
- **Alarmanlage:** Installation einer modernen Sicherheitsanlage
- **Terrassenüberdachung und Beschattung:** Schutz vor Wetter und Sonneneinstrahlung
- **Terrasse neu verflies:** Hochwertige Verfliesung für ein modernes und pflegeleichtes Design
- **Pool:** Einbau eines Pools für Freizeitspaß und Erholung

Laufende Arbeiten – Keller mit 10 Jahren Dichtheitsgarantie

Der **Keller wird aktuell saniert**, um höchsten Qualitätsstandards zu entsprechen. Nach Abschluss der Arbeiten wird eine **absolute Dichtheitsgarantie für 10 Jahre** gewährt – ein zusätzlicher Vorteil, der Ihnen langfristige Sicherheit und Komfort bietet.

Ihr Garten – Großzügig und praktisch

Ein echtes Highlight ist der **große, liebevoll angelegte Garten** mit einer **großzügigen Terrasse**, die zum Entspannen, Grillen oder Spielen einlädt. Besonders praktisch: Der **direkte Zugang zum Garten über die Straße** ermöglicht es Ihnen, Gartenarbeiten oder Freizeitaktivitäten durchzuführen, ohne mit Schmutz durch das Haus laufen zu müssen.

Perfekte Lage und Infrastruktur

Dieses Haus liegt in einer der gefragtesten Gegenden von Brunn am Gebirge. Es bietet die perfekte Kombination aus **Natur und Stadtnähe**:

- **Verkehrsanbindung:**
 - Bequeme Busverbindungen in die Umgebung

- Schneller Autobahnanschluss – in kürzester Zeit erreichen Sie Wien oder andere Städte

- **Nahversorgung:**

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe

- **Freizeitmöglichkeiten:**

- Wanderwege, Radwege und Sportvereine bieten zahlreiche Aktivitäten für Jung und Alt

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Lassen Sie sich von dieser **traumhaften Immobilie** begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Haus in Brunn am Gebirge bietet alles, was Sie für ein entspanntes und komfortables Leben benötigen – eine wahre Wohlfühloase, die Sie nicht verpassen sollten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH